

ALLEGATO 1) AL BANDO DI GARA

CAPITOLATO PER L’AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELL’AZIENDA “RIFUGIO GIAN PIETRO TALAMINI” IN LOCALITA’ COL BOTEI PER L’ESERCIZIO DI ATTIVITA’ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE ED ATTIVITA’ RICETTIVA

Art. 1 – DESCRIZIONE DEL RIFUGIO E CONSISTENZA

Il Comune di Vodo Cadore cede in locazione, nello stato in cui si trova, il complesso immobiliare denominato “*Rifugio Gianpietro Talamini*” in loc. Col Botei a quota 1582 mt. s.l.m., ed i terreni pertinenziali identificati al Fg. nr. 40, particelle nr. 17 – 18 – 22 – 23 e 25, e particella nr. 21 (bivacco) con annesse pertinenze come da allegata cartografia di circa mq. 2.300 nonché le aree limitrofe al Rifugio oggetto di cambio di destinazione d'uso da parte della Magnifica Regola Grande dei Monti di Vodo, adibite a parcheggio, piazzola d'atterraggio elicotteri e a pertinenza del rifugio.

L'immobile costituente il Rifugio è composto di due corpi di fabbrica che si sviluppano su tre piani come segue:

PIANO INTERRATO - ove trovano collocazione: Locale Caldaia - Impianti; Locale Batterie; Ricovero (bivacco invernale); N. ro 2 Locali servizi igienici; Magazzino, Dispensa, Ripostiglio.

Nel Locale caldaia sono installati: Generatore VISA; Caldaia gpl a condensazione appena installata e da avviare; n. 12 Batterie costituenti la dotazione di accumulo di energia proveniente dal sistema Generatore (Installate nel 2015) dell’impianto fotovoltaico per la potenza nominale complessiva di 24,5 Kw composto di n. 10 moduli ed installato di fronte alla Terrazza del Piano Terra; Quadri elettrici di comando e controllo; Estintori da prendere in carico e gestione diretta da parte del conduttore a servizio del bivacco.

PIANO TERRA - ove trovano collocazione: Locale Cucina - Locale Bar; Sala Pranzo.

Risulta presente la seguente dotazione di arredo: N. 6 Tavolini Legno dim. cm 90X90; n. 24 sedie legno; Piccolo banco BAR con lavello; Mensole varia misura; N. 1 Tavolo cm 90X150 tinta moro; n. 2 panche; N. 1 credenza dim. cm 2,50 X 0,60 X 1,00; N. 1 divisorio legno; Frigorifero – congelatore SMEG; Cucina con Piano in acciaio e n.ro 5 fuochi; n. 6 pensili Fornello cucina a gas con cappa aspiratore; Boiler a gas; Bagno.

PIANO PRIMO - ove trovano collocazione : N.ro 3 camere, Locale Spogliatoio, Bagno ed annesso Ripostiglio, Disimpegno.

Presente la seguente dotazione di arredo: n. 4 letti castello 2p. in legno; n. 1 Armadio in Legno, n. 5 estintori.

Sono posti a servizio del rifugio i seguenti impianti:

A) Impianto di adduzione idrico, alimentato da una sorgente posta ad oltre duecento mt dal Rifugio tramite una tubazione in phd interrata e soggetta a probabilità di congelamento nella stagione invernale;

B) Impianto di smaltimento delle acque Reflue;

C) Impianto elettrico alimentato da una serie di batterie di accumulo al quale mantenimento in condizioni di carica provvedono alternativamente il generatore Gpl sopra descritto o l’Impianto Fotovoltaico sopra descritto.

D) Deposito GPL in bombolone esterno.

Art. 2 – IMPIANTO TERMICO

Il Rifugio è dotato di un impianto termico attualmente NON funzionante perché sono necessarie alcune opere di completamento che si vanno di seguito ad elencare:

- collegamento della caldaia GPL al serbatoio ed avvio della medesima;
- compartimentazione della sala caldaia-generatore secondo le indicazioni del progetto esecutivo messo a disposizione da parte della Amministrazione Comunale;
- realizzazione del camino fumi caldaia;
- realizzazione di una linea di areazione a servizio del locale impianti.

Il locatore non assume l'obbligo di realizzazione delle predette opere di completamento. La mancata o parziale realizzazione delle predette opere da parte del locatore non dà diritto alla revisione del canone di locazione o alla risoluzione del contratto, o al risarcimento dei danni.

Il conduttore ha facoltà di realizzare i predetti interventi mediante gara informale rivolta a 3 imprese, sulla base di un progetto esecutivo approvato dal locatore e sotto il controllo dello stesso. I lavori dovranno essere certificati da un tecnico competente. Sarà oggetto di successivo accordo la modalità di rimborso a favore del conduttore delle spese sostenute.

Art. 3 – IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Salvi gli obblighi di manutenzione ordinaria successivamente esposti in capo al conduttore, la manutenzione straordinaria dell'impianto fotovoltaico e del generatore di corrente costituisce onere in capo al conduttore qualora interessato alla produzione dell'energia elettrica dai predetti impianti. Le spese sostenute per la manutenzione straordinaria dell'impianto fotovoltaico rimangono a carico del conduttore.

Il locatore non garantisce il funzionamento dell'impianto fotovoltaico e del generatore di corrente per la durata contrattuale né assume l'obbligo della manutenzione straordinaria degli stessi né di apportare alcun miglioramento all'impianto fotovoltaico.

Il mancato o parziale funzionamento dell'impianto fotovoltaico e/o del generatore di corrente non dà diritto alla revisione del canone di locazione, o alla risoluzione del contratto o al risarcimento dei danni.

Art. 4 – DURATA DEL CONTRATTO

La locazione ha la durata di anni sei (6), con decorrenza dalla data di stipula del contratto. Le parti hanno la facoltà di recedere anticipatamente con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di mancata disdetta inviata dal locatore almeno dodici mesi prima della scadenza, da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, la locazione si rinnoverà per una volta e per un uguale periodo.

Art. 5 - CORRISPETTIVO

Il corrispettivo della locazione andrà versato mensilmente, a mezzo bonifico sul conto corrente bancario del locatore intrattenuto presso la Tesoreria Comunale, IBAN IT27H0622512186100000046311.

Il mancato pagamento del canone entro il giorno 15 di ogni mese comporterà il pagamento aggiuntivo degli interessi legali decorrenti dalle citate scadenze e fino al giorno in cui avviene il pagamento stesso.

Il mancato pagamento del canone di affitto anche per due rate alle scadenze predette, comporterà la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c.

Annualmente a partire dalla scadenza del primo anno di locazione si provvederà all'adeguamento del canone sulla base della variazione accertata degli indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati.

La chiusura della struttura, da qualsiasi causa determinata, durante il periodo di validità della locazione, non comporterà alcuna riduzione del canone annuo dovuto.

Art. 6 – CAUZIONE

Il conduttore a garanzia degli obblighi assunti (anche relativi al pagamento del corrispettivo) dovrà presentare idonea cauzione definitiva sotto forma di versamento in conto deposito di euro _____, pari al 50% di una annualità di canone, sul conto corrente bancario del locatore intrattenuto presso la Tesoreria Comunale IBAN IT27H0622512186100000046311. In alternativa potrà essere presentata apposita fideiussione di pari importo “*a prima richiesta*”, a seguito della semplice dichiarazione del creditore beneficiario circa il verificarsi dell'inadempimento. L'importo a garanzia dovrà essere reintegrato ogni volta che dovesse essere ridotto. La fideiussione cesserà i suoi effetti decorsi 30 giorni dalla riconsegna dell'immobile al Comune.

Art. 7 – OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE

Il conduttore si obbliga :

- a) ad esercitare nel locale il servizio di rifugio-ristorante-bar, completo di ogni sua attrezzatura necessaria ed opportuna nel rispetto della legislazione statale e regionale vigente in materia;
- b) a non mutare destinazione dell'immobile, a non conferire l'immobile in società, a non cedere il presente contratto di affitto;
- c) a non apportare all'immobile modificazioni o aggiunte senza il consenso dell'Amministrazione Comunale;
- d) provvedere ad assicurare l'immobile e le sue pertinenze con apposite polizze per RCT, incendio per un massimale di € 1.000.000,00. La quietanza di pagamento del premio annuale della polizza dovrà essere trasmessa in copia al Comune.
- e) a garantire la custodia, la cura e la conservazione del rifugio e delle aree pertinenziali e limitrofe in condizioni di decoro ed efficienza attuando a proprie spese la pulizia, la manutenzione ordinaria della struttura e dell'area esterna di pertinenza, nonché provvedendo alla raccolta differenziata ed allo smaltimento dei rifiuti con trasporto a valle; l'Amministrazione comunale provvederà a individuare uno spazio presso gli impianti sportivi comunali, da adibire a deposito per i contenitori;

Più in particolare il gestore/conduttore dovrà:

- i) rimuovere la neve depositata sopra i tetti degli stabili affidati in custodia qualora lo spessore della neve superi 1 m;
- ii) nel caso di chiusura stagionale nel periodo autunnale/invernale provvedere al riordino ed alla pulizia dei locali, nonché alla disattivazione degli impianti o di ogni altra apparecchiatura sensibile alle condizioni atmosferiche invernali salvo quanto specificato ai punti successivi. In particolare dovrà provvedere tra l'altro allo scarico dell'impianto idrico (dall'opera di presa all'impianto di distribuzione interno al rifugio) da effettuarsi da un tecnico abilitato che rilascerà idonea certificazione con eventuale aggiunta di liquido antigelo nelle parti per le quali non sia possibile eseguire lo svuotamento;
- iii) mantenere sempre in funzione il generatore di corrente di proprietà dell'ente e concesso in dotazione al gestore, anche nei periodi di chiusura, in modo tale non compromettere la funzionalità delle batterie per l'accumulo dell'energia elettrica; sono a carico del locatario la fornitura di combustibile e di olio per il generatore, la pulizia o sostituzione dei filtri del generatore di corrente nonché il mantenimento in funzione di un punto luce nel periodo di chiusura del Rifugio;
- iv) garantire la manutenzione ordinaria dell'impianto fotovoltaico attuando ogni adempimento necessario a salvaguardarne l'efficienza; dovrà altresì provvedere, prima della stagione invernale, a coprire i pannelli fotovoltaici con adeguati pannelli protettivi che saranno forniti dall'Amministrazione Comunale;

- f) ad effettuare a proprio spese gli investimenti indicati in sede di offerta di gara (punto 6 B-3 del Bando) che si intendono qui integralmente richiamati entro i termini previsti;
- g) ad effettuare il piano di gestione e programmazione dell'attività indicato nell'offerta tecnico-qualitativa (punto 6 B-4 del Bando); eventuali ritardi e/o discostamenti da quanto previsto nel progetto di gestione vanno tempestivamente ed adeguatamente motivati dal Gestore, che è tenuto ad indicare azioni correttive e/o sostitutive di analogo rilievo. Ove si verificassero situazioni di documentata inefficienza nella realizzazione delle azioni previste nel progetto, la Amministrazione Comunale avvia la procedura prevista dall'art. 9-ter;
- h) garantire l'apertura stagionale della struttura più ampia e continuativa possibile, di durata almeno pari al periodo minimo obbligatorio (6 mesi e in ogni caso dal 15 Maggio al 31 Ottobre) o al maggior periodo indicato in sede di offerta di gara;
- i) assicurare la possibilità di pernottamento di fortuna o almeno di ricovero, ai visitatori che ne facessero richiesta;
- j) a riconsegnare al termine della locazione l'immobile in buon stato locativo, libero da persone e cose, sostituendo o riparando le parti e gli impianti deteriorati o inefficienti (quali le piastrelle dei pavimenti e dei rivestimenti, gli infissi, le apparecchiature), salvo il degrado dovuto all'uso;
- k) a non asportare al termine della locazione nessuna cosa di sua spettanza, se fissa od infissa o comunque annessa o connessa all'immobile, ma con diritto di essere rimborsato del valore equivalente in denaro, da determinarsi con riferimento allo stato di conservazione, a meno che l'Amministrazione Comunale non preferisca che l'oggetto sia asportato con la rimessa in pristino stato dell'immobile;
- l) a non pretendere alcunché per i miglioramenti eventualmente apportati. Eventuali modificazioni di particolare entità imposte da obiettive esigenze dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione comunale che si riserva la facoltà di integrare il presente contratto con accordi particolari relativi agli investimenti per manutenzione straordinaria, con eventuale possibilità di scomputo in conto affitto;
- m) a non pretendere alcun diritto al termine della locazione per l'avviamento commerciale sulla base sia delle attuali che delle future disposizioni di legge, in quanto il diritto spettante a tale titolo è stato già anticipatamente liquidato nella determinazione del canone;
- n) a non cedere il contratto o subaffittare in tutto od in parte senza l'autorizzazione scritta dell'Amministrazione, fatto salvo il caso di voltura a società partecipata e controllata dal conduttore;
- o) a produrre annualmente all'Amministrazione un rendiconto dell'attività svolta sia per quanto riguarda il programma di manutenzione e valorizzazione delle strutture sia per quanto riguarda il piano di gestione e di programmazione dell'attività;
- p) ad eseguire direttamente e con spese a proprio carico tutti quei lavori ed adeguamenti eventualmente richiesti per l'adeguamento della struttura alle prescrizioni-pareri emessi dagli organismi di controllo ed autorizzativi competenti per l'attività e l'organizzazione della attività come prevista dal conduttore medesimo;
- q) sostenere le spese di voltura e/o allaccio di eventuali utenze, le spese per l'esercizio dell'attività ivi compresi acquisto di dotazioni eventualmente mancanti;
- r) a sostenere ed effettuare ogni altro adempimento relativo al rispetto delle formalità previste per legge per lo svolgimento delle attività programmate, ivi compresi i costi relativi alla sicurezza, prevenzione incendi ed adozione del sistema HACCP;

Art. 8 – OBBLIGHI DEL LOCATORE

L'Amministrazione Comunale si impegna alla consegna al gestore dei beni immobili e le attrezzature nelle condizioni descritte secondo le risultanze che emergeranno dal Verbale di Consegna che sarà redatto in contraddittorio tra le parti.

Sono altresì a carico della Amministrazione Comunale la manutenzione degli immobili e delle relative aree esterne oggetto dell'affidamento, così come definita dal codice Civile che non siano a carico del conduttore sulla base del presente contratto.

Il Comune non assume alcun obbligo di pulizia e spalamento della neve dalla strada di accesso al Rifugio e dalla strada intervalliva Vodo-Zoppè.

Art. 9 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

In caso di reiterata violazione (per almeno tre volte) delle clausole contrattuali è in facoltà del locatore risolvere il contratto mediante il semplice invio di una raccomandata con ricevuta di ritorno. Qualora il locatore dovesse subire dei danni a seguito della risoluzione anticipata del contratto di affitto, gli stessi saranno addebitati al conduttore, secondo la quantificazione da effettuarsi dall'Ufficio Tecnico Comunale, in contraddittorio con il conduttore stesso.

Art. 9 bis – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.

La mancata o parziale realizzazione degli investimenti elencati in sede di gara (punto 6 B-3 del Bando) entro il termine previsto dal bando di gara comporterà la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c.

Art. 9 ter – CLAUSOLA PENALE

In caso di mancata o parziale realizzazione del piano annuale di gestione e programmazione predisposto in sede di gara (punto 6-B4 del bando) il conduttore dovrà versare al locatore, ai sensi dell'art. 1382 c.c., la somma di € 1.000,00 per ogni anno in cui si verifica l'inadempimento o il parziale inadempimento.

L'Amministrazione, una volta constatata la mancata o parziale realizzazione del piano di gestione, comunicherà al conduttore tramite raccomandata a.r., l'inadempimento e la richiesta di versamento della somma entro trenta giorni dalla stessa.

In mancanza del versamento della predetta somma entro il predetto termine il locatore procederà all'incameramento della cauzione versata ai sensi dell'art.6 nella misura prevista.

Art. 10 – SOPRALLUOGO DELL'IMMOBILE.

Con la presentazione della domanda di partecipazione alla procedura il concorrente ha confermato di aver preso visione e conoscenza mediante apposito sopralluogo delle condizioni attuali delle strutture del rifugio, ritenendole adeguate allo svolgimento dell'attività. Tutte le utenze saranno a carico del conduttore.

Art. 11 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Nel caso in cui si rendesse necessario un intervento di manutenzione straordinaria all'edificio che non sia a carico del conduttore sulla base del presente capitolato, il Comune di Vodo di Cadore si impegna a provvedervi in tempi congrui e possibilmente in modo tale da non arrecare disagio all'attività. Qualora ciò non fosse possibile per ragioni di bilancio, il conduttore, ove lo ritenesse opportuno, avrà titolo allo scioglimento del contratto, senza che sia posta a suo carico alcuna spesa rimanendo escluso qualsiasi diritto al risarcimento/indennizzo. In alternativa il locatario potrà realizzare l'intervento in proprio, dopo aver concordato l'entità dell'intervento e le modalità di rimborso da parte dell'Amministrazione. Rimangono a carico del locatore gli obblighi di propria competenza ex artt. 1575 e 1576 del codice civile in qualità di proprietario del bene, salvo quanto derogato con il presente contratto. Resta inteso che eventuali migliorie a scopo esclusivamente estetico/ricettive rimarranno a carico del conduttore.

Il conduttore autorizza fin d'ora il locatore ad accedere al locale per l'effettuazione di sopralluoghi secondo modalità da concordarsi.

Il conduttore autorizza altresì il locatore ad accedere al locale per effettuare interventi di manutenzione straordinaria o miglioramenti alla struttura secondo modalità e tempistiche da concordarsi successivamente al fine di creare minor disturbo possibile alla attività del gestore.

L'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria o miglioramenti ad opera del locatore non dà diritto alla riduzione del corrispettivo per la locazione per il periodo di durata dell'intervento.

Art. 12 - MIGLIORIE

Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa autorizzazione della parte locatrice, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno, alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni, potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

Art. 13 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il conduttore, al termine della locazione, si impegna a cedere al Locatore, a titolo gratuito ed in buono stato di conservazione ed idonei all'uso, gli arredi e gli allestimenti acquistati ed immessi nella struttura per i quali è stato attribuito un punteggio in sede di aggiudicazione (Punto B-3 del Bando).

In caso di risoluzione anticipata entro i primi tre anni, il conduttore trasferirà i beni che nel frattempo abbia acquistato ed immesso nella struttura rimanendo esonerato dal trasferire in proprietà i beni di cui è era stato preventivato l'acquisto ma che nel frattempo non sono stati acquistati ed immessi nella struttura.

Qualora al momento della risoluzione del contratto i beni da trasferire non siano in buono stato di conservazione ed idonei all'uso, il conduttore si obbliga alla loro riparazione od alla loro sostituzione e successiva cessione a titolo gratuito a favore del Locatore.

Art. 14 - RESPONSABILITA'

La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.

Art. 15 - FALLIMENTO

Nel caso di fallimento del conduttore, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto, salvo ogni altro diritto, l'immobile dovrà essere prontamente riconsegnato.

Art. 16 – STIPULA DEL CONTRATTO

Le spese di stipula e registrazione del contratto sono a carico del conduttore.

Art. 17 – FORO COMPETENTE

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello di Belluno.

Art. 18 - RINVIO

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dal Codice Civile, dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

Art. 19 – TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 13 del d.lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, il conduttore dichiara di essere stato informato circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
dott. Stefano DAL CIN